STADT MECKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 85 „MERLER KEIL“ 2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – WA

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenze zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgeführten Höhenbegrenzungen (Trauf- bzw. Firsthöhen im Sinne der BauO NRW) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse = I:

4,0 Meter Traufhöhe

8,3 Meter Firsthöhe

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse = II:

6,5 Meter Traufhöhe

10,8 Meter Firsthöhe

Die vorgenannten Trauf- und Firsthöhen werden gemäß § 18 (1) BauNVO auf einen Bezugspunkt bezogen. Als Bezugspunkt (BP) ist jeweils die mittlere Höhe der dem Grundstück zugewandten Gehweghinterkante im Bereich der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie anzunehmen (siehe Erläuterungszeichnung in der Anlage).

Bei einer Bebauung in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Traufen der aneinander grenzenden Häuser in der gleichen Höhe zu errichten.

1.3. Belange von Natur und Landschaft

1.3.1 Berücksichtigung der Pflanzenlisten

Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

1.3.2 Anpflanzung einer Allee im Bereich der zentralen Verkehrsflächen

Entlang der beiden zentralen Haupterschließungsstraßen ist jeweils innerhalb eines ca. 2,50 m breiten Grünstreifens die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

Für die Allee sind Scharlach-Kastanien nach Vorgabe der Pflanzenliste I zu verwenden. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll ca. 10 m betragen. Insgesamt sind mindestens 43 Bäume zu pflanzen. Im Bebauungsplan sind beispielhafte Baumstandorte dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind geringfügige Abweichungen von diesen vorgegebenen Baumstandorten möglich. Die vorgegebene Anzahl an Baumpflanzungen ist jedoch bindend.

Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einsatz von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu sichern.

1.3.3 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Zusätzlich zu den unter Ziff. 1.3.2 festgesetzten Bäumen, sind innerhalb der Verkehrsflächen mindestens 10 Bäume der Pflanzenliste II zu pflanzen.

Im Bebauungsplan werden für einen Teil der zu pflanzenden Bäume beispielhaft Baumstandorte dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind geringfügige Abweichungen von diesen vorgegebenen Baumstandorten möglich. Die vorgegebene Gesamtzahl der Baumpflanzungen ist jedoch bindend.

Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu sichern.

1.3.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 10 % der Flächen mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind Bäume zur Gliederung der Flächen zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste III zu verwenden.

Für die Befestigung von Wegen, Spiel- und Platzflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

In die Gestaltung der großen zentralen Grünfläche ist das zu erhaltene alte Stromhäuschen (vgl. Ziff. 1.3.12 "Artenschutzmaßnahme") einzubeziehen.

Für die zentrale Grünfläche, die Grünfläche an der Gerichtsstraße (Wegekreuz) und die Grünfläche am Südostrand des Plangebietes ist ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

1.3.5 Eingrünung des Regenrückhaltebeckens

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist entlang der äußeren Abgrenzung auf einem 3 m breiten Streifen eine zweireihige Strauchgehölzpflanzung aus standortgerechten Arten entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste IV anzulegen. Die Zufahrt zum Becken von dem Verbindungsweg, der in die Straße "Hinter den Gärten" einbindet, ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

1.3.6 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen der Wohngebiete

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen. Auch die Vorgartenbereiche sind hierin einbezogen. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste V zu bepflanzen.

1.3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 250 m² pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VI anzupflanzen.

1.3.8 Begrünung überdachter Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VII zu begrünen.

1.3.9 Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports oder Ausbildung als Kiesdach

Flachdächer von Garagen oder Stellplatzüberdachungen sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgebildet werden.

1.3.10 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.3.11 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist durch einen entsprechenden Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke vorgesehen sind.

1.3.12 Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse

Als Artenschutzmaßnahme für Fledermausarten, die das Plangebiet als Jagdrevier nutzen, soll der Dachraum des Stromhäuschens so ausgestaltet werden, dass er geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet.

1.3.13 Externer Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 verursacht werden, stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "In den Berger Wiesen", Stadt Meckenheim, zur Verfügung. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 Maßnahmen durchzuführen, mit denen eine Biotopwertsteigerung von 90.211 "Ökopunkten" erreicht werden kann.

1.3.14 Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziff. 1.3.1 bis 1.3.13 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 ergeben.

Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 1.3.2 bis 1.3.5 sowie 1.3.12 werden den öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen zugeordnet.

Die Kosten für Maßnahmen auf den privaten Grundstücken gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 1.3.6 bis 1.3.9 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die sie festgesetzt sind.

Die Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziff. 1.3.13 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85.

Die Verteilung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der "Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vom 14.12.1998".

1.4. Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 50 l je m2 überdachter Grundfläche besitzen und sind durch einen Überlauf an das Trennsystem anzubinden.

2. Hinweise

2.1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz) der Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel: 02206 – 90300, Fax: 02206 – 903022) unmittelbar zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.2. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Pflanzenlisten zu den Festsetzungen

Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z.T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

Pflanzenlisten I bis VII zu den Festsetzungen 1.3 des Bebauungsplanes:

PFLANZENLISTE I: Baumallee im Bereich der zentralen Verkehrsflächen

Für die zentrale Baumallee ist folgende Baumart zu verwenden:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm,
Pflanzabstand der Bäume ca. 10 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie

PFLANZENLISTE II: Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Säulen-Ahorn 'Typ Ley I'	Acer platanoides 'Columnare Typ Ley I'
Spitzahorn 'Olmstedt'	Acer platanoides 'Olmstedt'
Stadt-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'
Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'
Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Esche 'Raywood'	Fraxinus angustifolia 'Raywood'

PFLANZENLISTE III: Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

PFLANZENLISTE III: Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Fortsetzung)

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4-5 Tr., o.B., 100-150
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Heimische Gehölze:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
In Bereichen mit besonderen Gestaltungsanforderungen (z.B. Spielbereiche) auch:	
Buddleia spec.	Schmetterlingsstrauch
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis

Fingerstrauch (Pflanzqualität 60-100)	Potentilla fruticosa-Sorten
Gartenjasmin	Philadelphus spec.
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Weigelie	Weigela spec.

PFLANZENLISTE IV: Standortgerechte Strauchgehölze zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens

Die Gehölze zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens sind aus folgender Liste auszuwählen:

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100
Reihenabstand: ca. 1,20 m; Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe: 1,50 m

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus silvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeine Birne	Pyrus pyraster
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea

PFLANZENLISTE V: Strauchgehölze für private Gartenflächen

Die Gehölze für die privaten Gartenflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100
Pflanzabstand: ca. 1,50 m x 1,50 m

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gartenjasmin	Philadelphus spec.

Schlehe	Prunus spinosa
Feuerdorn	Pyracantha spec.
Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes alpinum
Acker-Rose	Rosa agrestis
Hunds-Rose	Rosa canina
Mai-Rose, Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Weigelie	Weigela spec.

PFLANZENLISTE VI: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in den Hausgärten

Aus nachstehender Liste ist ab einer Grundstücksgröße von 250 m² pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche jeweils eine Laubbaumart oder Obstbaumsorte auszuwählen:

Laubbaumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn	Acer campestre
Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Paul‘s Scarlet'
Zierapfel 'John Downie'	Malus 'John Downie'
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Gemeine Birne	Pyrus pyraster
	Pyrus serrulata
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

PFLANZENLISTE VI: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in den Hausgärten (Fortsetzung)

Obstbaumsorten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/ 12 cm

Äpfel:	**Kirschen:**
Ananasrenette	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Freiherr von Berlepsch	Frühe Rote Meckenheimer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Große Schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne	Hedelfinger Riesenkirsche
Gravensteiner	Ludwigs Frühe
Kaiser Wilhelm	Morellenfeuer
Ontario	Schattenmorelle
Schöner aus Boskoop	**Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:**
Weißer Klarapfel	

Birnen:
Conference
Gräfin von Paris
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Tongern
Triumph aus Vienne

Deutsche Hauszwetsche
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Nancy
Ontario Pflaume
The Czar
Wangenheims Frühzwetsche

Walnuss (Juglans regia)

PFLANZENLISTE VII:	**Kletterpflanzen**

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:

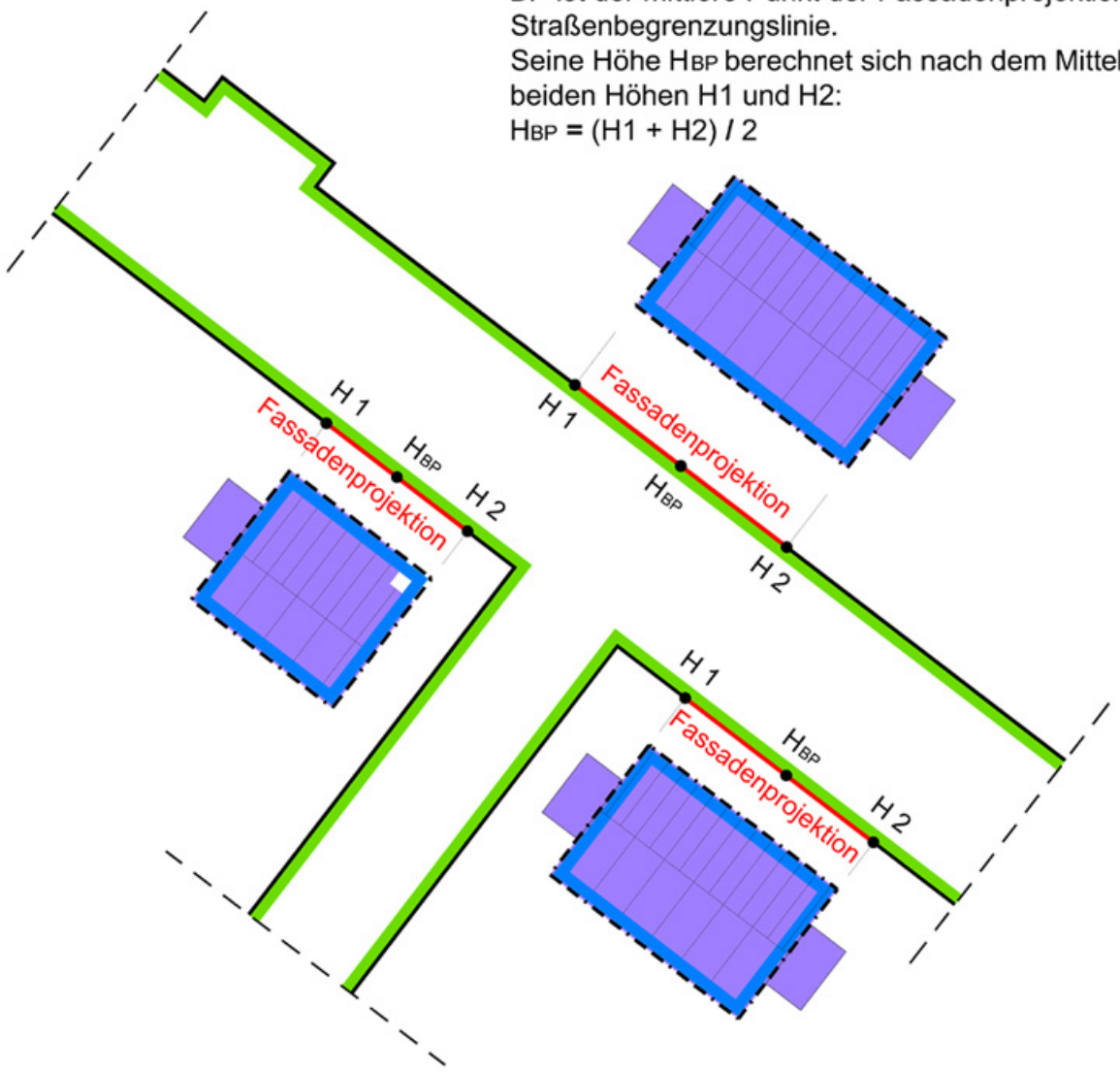
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Akebie, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/Waldrebe	Clematis, Wildarten und –sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia – tricuspidata 'Veitchii'
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen, M 1 : 500

Erläuterung zu den Textlichen Festsetzungen

1.2. Höhe baulicher Anlagen

Positionierung und Berechnung des Bezugspunkts (BP):
BP ist der mittlere Punkt der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie.
Seine Höhe H_{BP} berechnet sich nach dem Mittel der beiden Höhen H1 und H2:
$H_{BP} = (H1 + H2) / 2$